

**PRILOGA 1 (spremni dopis – 1. del):**



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA FINANCE**

KABINET MINISTRA

Številka: IPP 007-194/2014/

Ljubljana, dne 19. 3. 2014

EVA: 2014-1611-0018

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

[Gp.gs@gov.si](mailto:Gp.gs@gov.si)

**ZADEVA: Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o davku na nepremičnine – NUJNI POSTOPEK – predlog za obravnavo**

**1. Predlog sklepov vlade:**

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13 in 47/13 – ZDU-1G) je Vlada Republike Slovenije na seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji sklep:

1. Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o davku na nepremičnine in ga pošlje v obravnavo in sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije po nujnem postopku.
2. Vlada Republike Slovenije nalaga Geodetski upravi Republike Slovenije, da ne glede na to, kdaj bodo uveljavljene spremembe Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in Zakona o davku na nepremičnine, od 14. aprila 2014 v registru nepremičnin izkazuje podatke za zemljišča za gradnjo stavb tako, da so ta zemljišča vrednotena kot nezazidana stavbna zemljišča in pri vseh stanovanjskih nepremičninah izkazuje stopnjo davka 0,15 %.

Tanja ŠARABON  
generalna sekretarka

Priloga:

- Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o davku na nepremičnine

Sklep prejmejo:

- Državni Zbor Republike Slovenije
- Ministrstvo za finance
- Ministrstvo za infrastrukturo in prostor
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

**2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:**

Predlagatelj zakona v skladu s prvim odstavkom 143. člena Poslovnika Državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10 in 80/13) predlaga, da Državni zbor Republike Slovenije obravnava predlog zakona po nujnem postopku, da se preprečijo težko popravljive posledice za delovanje države, do katerih bi prišlo, če zakon ne bi bil uveljavljen pred prvo odmero davka na nepremičnine.

S predlogom zakona se izenačuje rezidenčne in nerezidenčne nepremičnine oziroma se ukinja višja davčna stopnja za nerezidenčne nepremičnine ter se vse stanovanjske nepremičnine obdavči z

enotno 0,15 % davčno stopnjo. Nujni postopek je potreben, da se pred prvo odmero davka na nepremičnine, tudi upoštevajoč postopek, ki teče pred ustavnim sodiščem v zvezi s pobudami in zahtevami za oceno ustavnosti Zakona o davku na nepremičnine, spremeni ureditev, ki je pri širši javnosti in strokovni javnosti povzročila največ nerazumevanja in odpora. Zaradi razlikovanja med rezidenčnimi in nerezidenčnimi nepremičninami so davčni zavezanci množično spreminjali in urejali svoja stvarnopravna razmerja na nepremičninah in spreminjali lastništvo. Prav tako pa lastniki množično preverjajo in popravljajo podatke o svojih nepremičninah na GURS. Obseg teh aktivnosti je tako velik, da ne bo mogoče sprejeti in obdelati vseh pripomb do konca marca 2014. Zato se predlaga zamik obdobja, v katerem je mogoče še preveriti in popraviti podatke za prvo odmero davka za mesec dni, in sicer na konec aprila 2014. Obenem se geodetski upravi podaljšuje čas za pripravo podatkov za odmero na mesec dni. Zaradi teh sprememb je potrebno za mesec in pol zamakniti tudi rok za izdajo odmernih odločb v letu 2014 in s tem zamakniti tudi roke plačila davka v letu 2014.

Da bi se preprečili nadaljnji negativni učinki, ki nastajajo zaradi razlikovanja v obdavčitvi rezidenčnih in nerezidenčnih stanovanjskih nepremičnin in relativno kratkega roka za preveritev in usklajevanje podatkov v registru nepremičnin z dejanskim stanjem, se predlaga sprejetje zakona po nujnem postopku.

### **3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:**

- mag. Irena Popovič, generalna direktorica
- Jožica Kastelic, vodja sektorja
- mag. Neva Žibrik, sekretarka
- Špela Kač, podsekretarka

### **3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva: /**

(Navedite imena in priimke ter imena pravnih oseb.)

(Navedite s tem povezane stroške, ki bremenijo javnofinančna sredstva.)

### **4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:**

- dr. Uroš Čufer, minister za finance
- mag. Mateja Vraničar, državna sekretarka
- mag. Mitja Mavko, državni sekretar
- mag. Irena Popovič, generalna direktorica
- Jožica Kastelic, vodja sektorja
- mag. Neva Žibrik, sekretarka
- Špela Kač, podsekretarka

### **5. Kratek povzetek gradiva:**

Predlog zakona je pripravljen na podlagi sklepov vlade na 47. redni seji dne 27.2.2014 in sklepov posveta vlade o tej problematiki z dne 14. 3. 2014 in 18. 3. 2014. Predlog zakona izenačuje obdavčitev rezidenčnih in nerezidenčnih stanovanjskih nepremičnin tako, da se vse stanovanjske nepremičnine obdavčijo z enako davčno stopnjo 0,15 %. Obenem zakon podaljšuje obdobje za uskladitev podatkov v registru nepremičnin z dejanskim stanjem za en mesec, in sicer do konca aprila 2014, podaljšuje obdobje za pripravo podatkov na geodetski upravi za odmero davka do 26. maja ter posledično za mesec in pol zamika tudi rok za prvo odmero davka v letu 2014.

### **6. Presoja posledic za:**

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	DA
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	DA
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja</li> <li>- razvojne politike na ravni programov po strukturi</li> </ul>	NE

	razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij	
<p><b>7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:</b>          (Samo če izberete DA pod točko 6.a.)</p> <p>Z uveljavitvijo sprememb Zakona o davku na nepremičnine, s katerim se odpravlja razlikovanje v davčni stopnji med rezidenčnimi in nerezidenčnimi stanovanjskimi nepremičninami, na način, da se ukinja višja 0,5 % davčna stopnja za nerezidenčne nepremičnine, ki se bodo na podlagi spremembe obdavčevale po nižji 0,15 % davčni stopnji, to pomeni v letu 2014 okoli 20 mio eurov manj prihodkov. Z letom 2015, ko se bo davek od stanovanjskih nepremičnin odmeril od davčne osnove v višini 90 % posplošene tržne vrednosti, ugotovljene s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in ob upoštevanju rešitev predloga sprememb zakona, bo v državnem proračunu iz naslova tega davka skupaj za okoli 22 mio eurov manj prihodkov, v letu 2016, ko se za stanovanjske nepremičnine upošteva 100 % davčna osnova pa navedena rešitev pomeni za približno 24 mio eurov manj prihodkov iz naslova davka na nepremičnine v državnem proračunu.</p> <p>V občinskih proračunih v letu 2014, 2015 in 2016, ob upoštevanju osnovnih zakonsko določenih davčnih stopenj in prehodnih določb, na podlagi katerih je potrebno občinam zagotoviti nespremenjen obseg prihodkov, kot so jih imele v letu 2012, zaradi predlagane rešitve predloga spremembe zakona ne bo prišlo do sprememb v višini prihodkov.</p>		

<b>I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu</b>				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna	- 20 mio eurov	- 22 mio eurov	- 24 mio eurov	
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
<b>II. Finančne posledice za državni proračun</b>				
<b>II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:</b>				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
<b>SKUPAJ</b>				
<b>II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:</b>				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
<b>SKUPAJ</b>				
<b>II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:</b>				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)		Znesek za t + 1	
<b>SKUPAJ</b>				
<b>OBRAZLOŽITEV:</b>				
<b>I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu</b>				
V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):				
<ul style="list-style-type: none"> <li>– prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov,</li> <li>– odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov,</li> <li>– obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.</li> </ul>				
<b>II. Finančne posledice za državni proračun</b>				

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

**II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:**

Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

**II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:**

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

**II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:**

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.

**7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:**

(Samo če izberete NE pod točko 6.a.)

Kratka obrazložitev

**8. Predstavitev sodelovanja javnosti:**

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:

NE

Zaradi nujnosti postopka in tudi že znanega stališča širše in strokovne javnosti se gradivo ni objavilo za javno obravnavo.

(Če je odgovor DA, navedite:

Poročilo je bilo dano .....

Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.)

**9. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:**

NE

**10. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:**

NE

**dr. Uroš Čufer**

**MINISTER**

**ZAKON  
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O DAVKU NA NEPREMIČNINE****I. UVOD****1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA****1. 1 Ocena stanja**

Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13 in 11/14 – sklep US; v nadaljnjem besedilu: ZDavNepr) je začel veljati s 1.1.2014. ZDavNepr je na sistemski ravni uvedel enotni davek na nepremičnine in nadomestil ureditev vseh do tedaj obstoječih dajatev z naravo davka na nepremičnine (nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja, pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest in davek na nepremično premoženje večje vrednosti). Na ta način se je vzpostavil preglednejši in na ravni cele države primerljiv sistem obdavčitve nepremičnin, s tem, da bo davčno osnovo za vse nepremičnine vezal na njihovo oceno tržne vrednosti (posplošena tržna vrednost) ter predmet obdavčitve in zavezance določal na podlagi enovite evidence – registra nepremičnin. Cilji zakona so nadomestiti obstoječi sistem dajatev, vezanih na posedovanje nepremičnin, posodobiti sistem z določanjem vrednosti nepremičnine kot davčne osnove, zmanjšati administrativno zapletenost in nepreglednost dosedanjega sistema, ohraniti občinam obseg prihodkov iz tega vira in istočasno povišati prihodke iz naslova obdavčitve nepremičnin ter del teh prihodkov nameniti državnemu proračunu.

Davčni zavezanec je v skladu z ZDavNepr fizična ali pravna oseba, ki je na dan 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, evidentirana v registru nepremičnin kot lastnik nepremičnine. V primerih, ko je ekonomsko razpolaganje z nepremičnino preneseno na drugo osebo (lizingojemalec, imetnik stanovanjske pravice ali imetnik osebne služnosti na celi nepremičnini), se to določi kot zavezanca. Davčne stopnje davka na nepremičnine so določene po skupinah nepremičnin, in sicer za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči, na katerih stojijo, glede na model vrednotenja in šifro dejanske rabe, za zemljišča pa glede na model vrednotenja, kot je nepremičnini pripisan v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, v skladu s Seznamom skupin nepremičnin ali delov nepremičnin, ki je Priloga I k ZDavNepr. Davčna stopnja za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino znaša 0,15 %, za nerezidenčno pa 0,50 %. Za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino se šteje nepremičnina, ki se v skladu s seznamom iz Priloge I ZDavNepr po modelu in šifri dejanske rabe uvršča med stanovanjske nepremičnine in ima v njej na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, zavezanec prijavljeno stalno prebivališče, oziroma zavezanec, ki ni državljan Republike Slovenije, prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Če ima nepremičnino v lasti več solastnikov oziroma skupnih lastnikov, se za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino šteje delež nepremičnine solastnika oziroma idealni delež skupnega lastnika, ki ima na njej prijavljeno stalno prebivališče. Za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino se šteje tudi nepremičnina, v kateri je v letu pred letom, za katerega se davek odmerja, v evidenci trga nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, najmanj šest mesecev evidentiran najemni pravni posel neprofitne oddaje ali oddajanje na prostem trgu. Vse ostale stanovanjske nepremičnine se štejejo za nerezidenčne. S tem načinom določanja davčne stopnje ločeno za rezidenčne in nerezidenčne nepremičnine se spodbuja racionalnejše ravnanje s stanovanjskimi nepremičninami.

Zoper uveljavljeni zakon so bile vložene zahteve in predlogi za oceno ustavnosti zakona s

strani skupine poslank in poslancev Državnega zbora, Državnega sveta, mestne občine Koper, Združenja občin Slovenije in Skupnosti občin Slovenije. Pri izvajanju dosedanjih aktivnosti na področju evidentiranja podatkov o nepremičninah in izdaje informativnih izračunov za odmero davka na nepremičnine na podlagi ZDavNepr so bile doslej zaznane nekatere ključne (vsebinske) težave. GURS in MF sta prejela veliko število pripomb lastnikov v zvezi z opredeljevanjem (ne)rezidenčnosti stanovanjskih nepremičnin in razlikami v davčni stopnji med tema dvema kategorijama nepremičnin. Poleg tega se je ob ponovnem obveščanju vseh lastnikov nepremičnin o podatkih o njihovih nepremičninah v registru nepremičnin, kar je storila geodetska uprava sredi februarja letošnjega leta z informativnim izračunom, izkazalo, da je prišlo do nekaterih napak pri povezovanju med evidencami, predvsem pa, da bi veliko število lastnikov želelo preveriti in popraviti podatke.

## **1.2 Razlogi za sprejem zakona**

Zaradi zaznane problematike med davčnimi zavezanci, ki jo povzroča ureditev ZDavNepr, ki razlikuje med rezidenčnimi in nerezidenčnimi nepremičninami, predvsem na področju, povezanim s prijavi in odjavi stalnega bivališča in razdrobljene strukture lastninskih pravic na nepremičninah, se s tem zakonom določa enotna nižja stopnja davka (0,15 %) za rezidenčne in nerezidenčne nepremičnine, kar pomeni, da se vse stanovanjske nepremičnine obdavčuje po enaki stopnji, brez razlikovanja glede na rezidenčnost. Drugi pomemben razlog za sprejem zakona pa je dejstvo, da je obseg spreminjanja in popravljanja podatkov v registru nepremičnin tako velik, da ga geodetska uprava, upravne enote in drugi organi, pristojni za evidence, pomembne za pravilno evidentiranje nepremičnin, do predvidenega roka, konec marca 2014, ne bodo uspele v celoti urediti.

## **2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA**

### **2.1 Cilji**

Cilj predloga zakona je v skladu z načeli, na katerih temelji nov sistem davka na nepremičnine (zakonitost, transparentnost, učinkovitost, enakomernost, sorazmernost in enaka obravnava zavezancev), spremeniti določbe, ki so v praktični implementaciji davka povzročala preveč nejasnosti in sprememb vedenja (bodisi upravičenega bodisi neupravičenega prilagajanja pravnih razmerij) pri davčnih zavezancih ter zagotoviti vsem lastnikom možnost preveritve in uskladitve podatkov v registru nepremičnin z dejanskim stanjem.

### **2.2 Načela**

Predlog zakona ne posega v temeljna načela sistema obdavčitve nepremičnin, ki so zakonitost, preglednost in zagotavljanje enakopravne obravnave ter učinkovitost.

Tako tudi predlog zakona upošteva ta načela, saj se ravno s spremembo ukinja določeno razlikovanje med nepremičninami s sicer različno ekonomsko funkcijo z vidika lastnika, a z enako vrsto rabe, kar ZDavNepr dela bolj transparenten in bolj sistemski v smislu navezave obdavčitve, ne na status zavezanca, ampak na nepremičnino oz. njeno vrednost, saj omogoča istovrstne nepremičnine obravnavati enako. Obenem se skladno z načelom enakopravne obravnave zavezancev podaljšuje rok za preveritev in uskladitev podatkov v registru nepremičnin za en mesec, s čimer se bo dalo vsem lastnikom dovolj časa za ureditev podatkov.

### **2.3 Poglavitne rešitve**

a) Predstavitev predlaganih rešitev:

1. V okviru spremembe ZDavNepr se ukinja razlikovanje med rezidenčnimi in

nerezidenčnimi stanovanjskimi nepremičninami. To se dosega tako, da se ukinja razlikovanje v davčni stopnji rezidenčnih in nerezidenčnih stanovanjskih nepremičnin. V ZDavNepr se zato črtajo vse določbe, ki vzpostavljajo razlikovanje med rezidenčnimi in nerezidenčnimi nepremičninami.

2. Obenem se podaljšuje rok za preverjanje podatkov v registru nepremičnin in njihovo uskladitev z dejanskim stanjem za en meseca, do konca aprila 2014 in podaljšuje rok za pripravo podatkov za odmero davka. Zaradi zamika teh rokov se zamika tudi rok za izdajo prvih odmernih odločb in to na sredino julija 2014.

b) Način reševanja:

S predlogom zakona se v ZDavNepr črtata posebna davčna stopnja 0,50 % za nerezidenčne nepremičnine in definicija rezidenčnih oziroma nerezidenčnih nepremičnin.

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlog zakona je skladen z veljavnim pravnim redom Republike Slovenije in ni predmet usklajevanja z mednarodnimi obveznostmi Republike Slovenije niti s pravnim redom Evropske unije.

č) Usklajenost predloga zakona:

Predlog zakona je usklajen s Službo Vlade RS za zakonodajo.

### **3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA**

Predlog zakona ima posledice za državni proračun in druga javnofinančna sredstva.

Ocena finančnih učinkov predloga sprememb zakona je pripravljena na podlagi podatkov o posplošeni tržni vrednosti stanovanjskih nepremičnin, pripisan nepremičninam v registru nepremičnin v februarju 2012 in valoriziranih z indeksi vrednosti nepremičnin, uveljavljenih jeseni 2013. Pri oceni prihodkov iz naslova obdavčitve nerezidenčnih stanovanjskih nepremičnin je upoštevan podatek Statističnega urada RS iz popisa stanovanj o nenaseljenih stanovanjih, kamor sodijo stanovanja brez stalno naseljenih oseb in stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo. Prikazane ocene finančnih učinkov po posameznih letih temeljijo na predpostavki upoštevanja zakonsko določenih davčnih stopenj za stanovanjske nepremičnine, brez upoštevanja znižanja oziroma zvišanja le-te.

Z uveljavitvijo sprememb Zakona o davku na nepremičnine, s katerim se odpravlja razlikovanje v davčni stopnji med rezidenčnimi in nerezidenčnimi stanovanjskimi nepremičninami, na način, da se ukinja višja 0,5 % davčna stopnja za nerezidenčne nepremičnine, ki se bodo na podlagi spremembe obdavčevale po nižji 0,15 % davčni stopnji, to pomeni v letu 2014 okoli 20 mio eurov manj prihodkov. Z letom 2015, ko se bo davek od stanovanjskih nepremičnin odmeril od davčne osnove v višini 90 % posplošene tržne vrednosti, ugotovljene s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in ob upoštevanju rešitev predloga sprememb zakona, bo v državnem proračunu iz naslova tega davka skupaj za okoli 22 mio eurov manj prihodkov, v letu 2016, ko se za stanovanjske nepremičnine upošteva 100 % davčna osnova pa navedena rešitev pomeni za približno 24 mio eurov manj prihodkov iz naslova davka na nepremičnine v državnem proračunu.

V občinskih proračunih v letu 2014, 2015 in 2016, ob upoštevanju osnovnih zakonsko določenih davčnih stopenj in prehodnih določb, na podlagi katerih je potrebno občinam zagotoviti nespremenjen obseg prihodkov, kot so jih imele v letu 2012, zaradi predlagane rešitve predloga spremembe zakona ne bo prišlo do sprememb v višini prihodkov.



#### **4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET**

Sredstva za izvajanje zakona so v državnem proračunu zagotovljena.

#### **5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE**

Pravo EU ne posega neposredno na področje obdavčenja nepremičnin. To področje je prepuščeno državam članicam, zato uskladitev nacionalnih predpisov v pravom EU ni potrebna. V državah EU kakor tudi drugod po svetu je davek na nepremičnine običajno lokalni davek, ki ga sprejemajo v različnih državah na lokalni ravni različno. Davčna osnova je v državah določena različno in ne predstavlja vedno ocene tržne vrednosti. Zato mednarodne primerjave ni mogoče izvesti le na podlagi primerjave davčnih stopenj, ampak je pri tem potrebno upoštevati tudi način določanja in višino davčne osnove.

##### **Avstrija**

Davek na nepremičnine je v Avstriji določen na podlagi zakona o davku na nepremičnine (Grundsteuergesetz, 1955, zadnja sprememba 2010). Predmeti obdavčitve so kmetijsko in gozdno premoženje, nepremično premoženje in poslovno premoženje, ki so natančno določeni v zakonu o vrednotenju (Bewertungsgesetz, 1955, zadnja sprememba 2009). Kot nepremično premoženje se po tem zakonu štejejo:

1. nezazidana zemljišča,
2. zazidana zemljišča (enodružinske hiše, nepremičnine za najem, poslovne nepremičnine, nepremičnine z mešano rabo, druga zazidana zemljišča).

Po zakonu o vrednotenju je določena tudi davčna osnova, t.j. enotna vrednost nepremičnine. Enotna vrednost pomeni ocenjeno vrednost nepremičnine za davčne namene, ki je nižja kot tržna vrednost in služi predvsem kot davčna osnova za davek na nepremičnine in davek na pridobitev nepremičnin. Davčni zavezanci so lastniki nepremičnin in upravičenci za zemljiško posest v primeru stavbne pravice in pravice do dednega zakupa. Podobno velja tudi za užitarje. Davčne stopnje so določene različno za različne vrste nepremičnin.

Na podlagi enotne vrednosti nepremičnin se za kmetijsko in gozdno premoženje za prvih 3.650 € te vrednosti določi davčna stopnja v višini 0,16 %, za ostale vrednosti pa se določi davčna stopnja v višini 0,2 % prav tako od te vrednosti.

V primeru enodružinske hiše se na enotno vrednost nepremičnine za prvih začetnih ali polnih 3.650 eurov enotne vrednosti najprej določi davčna stopnja v višini 0,05 % te vrednosti, za naslednjih ali polnih 7.300 eurov te vrednosti pa se določi davčna stopnja v višini 0,1 %. Preostanek vrednosti določene nepremičnine pa je obdavčen z davčno stopnjo v višini 0,2 % od te vrednosti.

Za zemljišča za najemna stanovanja in kombinirana zemljišča se na enotno vrednost nepremičnine za prvih začetnih ali polnih 3.650 eurov enotne vrednosti določi davčna stopnja v višini 0,1 %, za naslednjih začetnih ali polnih 7.300 eurov enotne vrednosti pa je določena davčna stopnja v višini 0,15 %. Preostanek vrednosti določene nepremičnine pa je obdavčen z davčno stopnjo v višini 0,2 % od te vrednosti.

Za ostala zemljišča se na enotno vrednost nepremičnine za prvih začetnih ali polnih 3.650 eurov enotne vrednosti določi davčna stopnja v višini 0,1 %.

Občine lahko glede na izračunan davek določijo še dodatne koeficiente do 500 % oz. se izračunan davek lahko poviša največ za petkrat.

Med oprostitve in olajšave se štejejo javno uporabljena zemljiška posest države, dežel in občin, zemljiške posesti Avstrijskih železnic, splošno koristnih in dobrodelnih organizacij (Rdeči križ, deželna in prostovoljna gasilska združenja), cerkva, športnih društev, korporacij javnega prava za namene znanosti, vzgoje in izobraževanja, bolnišnic, javnega prometa (ceste, poti, mostovi, letališča, vodne površine), pokopališča, veleposlaništev in konzulatov tujih držav v primeru vzajemnosti ter nekaterih mednarodnih organizacij.

Letni prihodek iz tega davka pripada občinam, ki davek tudi določajo, izterjujejo in pobirajo, medtem ko finančni uradi skrbijo za vrednotenje nepremičnin. Davek zapade v plačilo štirikrat na leto, v primeru, ko ne presega 75 eurov, pa se davek plača samo enkrat na leto.

## **Danska**

Obdavčenje nepremičnin na Danskem je opredeljeno v dveh zakonih, in sicer v Zakonu o občinskih davkih na nepremičnine (Lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, 2003) in v Zakonu o davku na premoženjsko vrednost na ravni občin in grofij (Lov om en stastlig, kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, 2000). Zakona obsegata naslednje vrste davkov:

- zemljiški davek (GRUNDSKYLD) za vse vrste zemljišč,
- poslovni davek (DAEKNINGSAFGIFT) za poslovne in upravne stavbe,
- davek na premoženjsko vrednost (EJENDOMSVAERDISKAT) za stanovanja in počitniške hiše.

Vsi omenjeni davki razen zemljiškega davka so prihodki občin in grofij.

Davčna osnova je tržna vrednost nepremičnine, izračunana na osnovi množičnega vrednotenja nepremičnin, ki od leta 2003 poteka vsako drugo leto za vse vrste nepremičnin in je na Danskem v pristojnosti države. Vlada je ustanovila 224 komitejev za vrednotenje, ki so pokrivali vse občine, te pa so jim nudile administrativno pomoč pri vrednotenju. Od leta 2002 je funkcijo komitejev za vrednotenje prevzelo 15 komisij za vrednotenje nepremičnin, ki jih je imenovalo Ministrstvo za davke med osebami, ki so bile predlagane s strani občinskih svetov. Do leta 2002 je imela vsaka občina svoj davčni urad, ki je bil odgovoren za pobiranje davkov in pisarniško pomoč lokalnim komitejem za vrednotenje. Od leta 2002 dalje je vrednotenje nepremičnin v pristojnosti vladnih uslužbencev, konkretno Centralne carinske in davčne uprave kot dela Ministrstva za davke. Pristojne institucije za postopke vrednotenja in obdavčenja nepremičnin, kot so Centralna carinska in davčna uprava, občine, Državna geodetska uprava, so z različnimi računalniškimi registri o nepremičninah na lokalni in državni ravni med seboj povezane.

Določanje davčnih stopenj je v pristojnosti občin in grofij. Grofijam pripada fiksni 1 % zemljiški davek, občine pa določijo za to vrsto davka davčne stopnje v razponu od 0,6 % do 2,4 % od davčne osnove. Skupna davčna stopnja grofij in občin je določena v razponu od 1,6 – 3,4 % od tržne vrednosti zemljišča. Tako znaša davčna stopnja v povprečju 2,4 % od vrednosti zemljišča. Nekateri občine se odločijo za najnižjo davčno stopnjo, t.j. 0,6 %, druge za najvišjo, t.j. 2,4 %, ostale pa določijo davčne stopnje med tema dvema vrednostma. Za kmetijsko in gozdno premoženje pa velja nižja davčna stopnja, in sicer 1,2 %.

Za privatno premoženje obstaja davčna stopnja, ki jo določi samo občina in ne sme presegati 1 % vrednosti stavbe. Vladne stavbe pa so obdavčene z dvema stopnjama, in sicer je predpisana najvišja davčna stopnja v višini 0,375 % na ravni grofij ter v višini 0,5 % na ravni občin, torej je najvišja skupna davčna stopnja 0,875 % od vrednosti stavbe. Občinske stavbe pa niso obdavčene s poslovnim davkom na ravni grofij.

Vsi lastniki stanovanj (tudi enodružinske hiše, kondominiji, dvo ali tridružinske hiše,

stanovanja na kmetijah ali v poslovnih stavbah) in počitniških hiš plačujejo davke na premoženjsko vrednost. Osnovna davčna stopnja je določena v višini 1 % tržne vrednosti nepremičnine do vrednosti 3,04 milijona danskih kron. Za vsako vrednost nad tem nivojem je davčna stopnja 3 %. Sicer pa se nivo vrednosti vsako leto spremeni glede na tržne razmere.

Davčni zavezanci za davek na premoženjsko vrednost, stari 65 let in več, imajo znižano davčno stopnjo, in sicer 0,4% od vrednosti nepremičnine, čeprav je določena najvišja višina davka, in sicer 6.000 danskih kron za stanovanja in 2.000 danskih kron za počitniške hiše. Znižanje je odvisno tudi od davčnega prihodka davčnih zavezancev.

Za vse davčne zavezance, ki so pridobili nepremičnine pred 1. julijem 1998, je davčna stopnja določena v višini 0,5 % do vrednosti 3,04 milijona danskih kron in 2,8 % nad to vrednostjo. Večina teh davčnih zavezancev bo plačala davek na premoženjsko vrednost, kakor so že preje plačevali davek od dohodka v obliki pripisane najemnine lastniških stanovanj in počitniških hiš.

Davčne oprostitve in olajšave, ki veljajo tako za zemljiški davek kakor za poslovni davek so določene za naslednje vrste nepremičnin: kraljevi gradovi, tuja veleposlaništva, nepremičnine države in lokalnih oblasti in njihovih agencij ter zgodovinsko zaščitene stavbe. Oprostitev pa velja tudi za elektrarne, plinarne, vodovode, okrožne toplotne postaje, športne centre in športna igrišča, šole, knjižnice, muzeje, bolnišnice, dobrodelne ustanove, socialne ustanove in vaške dvorane.

Za zemljiški davek na ravni občin pa velja pravilo, da je državno premoženje polno obdavčeno. Pri davku na zemljišča imajo davčni zavezanci, stari 65 let in več, možnost odložitve plačila davka, in sicer samo za eno nepremičnino. Neplačani davek z obrestmi se vpiše kot posojilo občini, ki se mora plačati, ko davčni zavezanec proda nepremičnino ali umre. To posojilo ima prvo prioriteto glede na druga posojila in mora biti vpisano v zemljiški knjigi kot hipotekarna listina. Plačani davek je za različne vrste nepremičnin različen. Najemnik stanovanja davka ne plačuje direktno, temveč je davek vračunan v najemnini, ki jo plačuje lastniku.

## **Nizozemska**

Na Nizozemskem je obdavčenje nepremičnin urejeno z zakonom o davku na nepremičnine (Onroerende-zaak belasting, OZB, 1995). Davčna osnova je ocenjena tržna vrednost nepremičnin. Ta vrednost je določena s posebnim zakonom o vrednotenju nepremičnin (WOZ), ki velja za različne vrste davkov. Prav tako se te vrednosti nepremičnin uporabljajo za določanje davčne osnove drugih davkov kot na primer v okviru dohodnine in davka na dediščine in darilo. Občine pobirajo davek tako od lastnikov kakor od uporabnikov nepremičnin, in sicer v višini sedem milijonov rezidenčnih in en milijon nerezidenčnih nepremičnin. Na podlagi ocenjene tržne vrednosti nepremičnin so davčne stopnje določene različno tako po občinah, kakor po različnih vrstah nepremičnin. V letu 2012 je bil tako razpon stopenj v celotni državi določen v višini od 0,05 do 0,3 % od davčne osnove. V letu 2012 je bila lastniška stanovanjska nepremičnina v Amsterdamu obdavčena z 0,05 % od davčne osnove. Lastniške poslovne nepremičnine so bile obdavčene z 0,19 %, tiste v najemu pa z 0,15 % od davčne osnove. V Rotterdamu je bila lastniška stanovanjska nepremičnina v istem letu obdavčena z 0,11 %, lastniška poslovna nepremičnina z 0,27 % in poslovna nepremičnina v najemu 0,22 % od davčne osnove.

Na primer lastnik stanovanjske stavbe v Amsterdamu, ki je po zakonu o vrednotenju nepremičnin ocenjena na 300.000 eurov, je zavezan plačilu 150 eurov davka na nepremičnine na letni ravni. Davka so oproščene cerkvene stavbe, ki se uporabljajo za verske namene, narodni parki, javne ceste, vodne poti, železnice, občinske stavbe, javni parki in vrtovi, pokopališča ter veleposlaništva in diplomatske stavbe npr. stavbe EU in Mednarodnega sodišča. Prav tako veljajo določene olajšave za organizacije, ki skrbijo za obrambo pred vodami. Vsako leto je prihodek občin od obdavčitve trgovskih, kmetijskih,

industrijskih in drugih nepremičnin v višini 3 milijarde eurov. Uprave polderjev na podlagi tržne vrednosti tudi odmerjajo davek na zazidane nepremičnine in nezazidana zemljišča in od tega prejmejo 300 milijonov eurov, kar predstavlja pomemben prihodek, saj s strani države ne dobijo nobenih finančnih sredstev.

## **Švedska**

Davek na nepremičnine je na Švedskem reguliran z zakonom o državnem davku na nepremičnine (Lag om statlig fastighetskatt, 1985, zadnja sprememba 2013). Davek je z razliko od drugih držav centraliziran davek z enotnimi davčnimi stopnjami, metodami vrednotenja in administriranjem na državnem nivoju, katerega sistem izvajajo državna davčna uprava, davčne uprave na ravni regij in lokalnih skupnosti ter urad za vrednotenje nepremičnin. Odmera, obveščanje in pobiranje davkov je v pristojnosti davčne uprave, vrednotenje pa opravlja urad za vrednotenje nepremičnin skupaj s strokovnjaki Državne geodetske uprave.

Obdavčene so stavbe in zemljišča, davčni zavezanci pa so lastniki nepremičnin. Davčna osnova je določena v višini 75 % tržne vrednosti nepremičnin, davčne stopnje pa so različne, in sicer:

- za komercialne nepremičnine v višini 1 %,
- za industrijske nepremičnine v višini 0,5 %
- za hidroelektrarne 2,8%
- za vetrne elektrarne 0,2%

Od 1. januarja 2008 je ta vrsta davka ukinjena za stanovanjske nepremičnine in je nadomeščena z občinsko pristojbino. Osnova te pristojbine je ocenjena vrednost nepremičnin na tržno vrednost in za leto 2013 znaša 0,75 % ocenjene vrednosti za stanovanjske hiše oziroma največ 7.074 švedskih kron (807 eurov). Enaka pravila kot za stanovanjske hiše veljajo tudi za lastniška stanovanja posameznikov. Za stanovanja v lasti združenj ali združenj posameznikov, kjer ima vsak član pravico do uporabe stanovanja, znaša davčna stopnja 0,3 % ocenjene vrednosti stanovanja oziroma največ 1.210 švedskih kron (173 eurov). Prihodki od davka na nepremičnine za komercialne in industrijske nepremičnine pripadajo državi, lokalni skupnosti pa pripadajo prihodki od davka za stanovanjske nepremičnine iz prej omenjene pristojbine.

Vsaki šest let se v cikličnem procesu ocenijo vse nepremičnine. Eno in dvodružinske hiše so se ocenjevale leta 2008 in se bodo spet ocenile leta 2014, kmetijske nepremičnine so se ocenjevale 2012 in naslednje ocenjevanje bo leta 2018. Davka pa so oproščena veleposlaništva, nepremičnine v lasti države in njenih agencij, javni športni objekti, izobraževalne ustanove, zdravstvene institucije in bolnišnice, cerkvene stavbe, ki se uporabljajo za verske namene, narodni parki, javne površine, nepremičnine socialnih in dobrodelnih organizacij. Nove stanovanjske nepremičnine so popolnoma oproščene plačila davka prvih pet let, naslednjih pet let pa velja 50% oprostitev.

## **Italija**

Davek na nepremičnine (Imposta municipale propria) z veljavnostjo 1. januarja 2012 delno pripada lokalni skupnosti in delno državi. Zavezanci za plačilo davka so lastniki nepremičnin, posamezniki z določenimi pravicami na nepremičninah kot so pravica užitka, uporabe, posesti, najema in zakupa. Davčna osnova za stavbe je vrednost nepremičnine, izračunana na podlagi katastrskega najema, zvišanega za 5% in pomnožena z določenimi količniki. Za zgodovinske in umetniške stavbe se ta vrednost zniža za 50%, kar velja tudi za stavbe, neprimerne za bivanje. Za stavbna zemljišča je davčna osnova poštna tržna vrednost, ki velja za tisto območje. Davčna osnova za zemljišča pa je katastrska vrednost, zvišana za 25% in pomnožena z določenimi količniki. Vsi količniki temeljijo na tržni vrednosti nepremičnin.

Znižanje davka v višini 200 € velja za vse primarne nepremičnine. V letu 2012 in 2013 je

določeno tudi dodatno znižanje davka v višini 50 € za vsakega otroka do 26. leta, ki živi v tem primarnem stanovanju. To znižanje ne sme preseči celotnega zneska v višini 600 €. Oprostitve davka pa veljajo za stavbe s katastrsko kategorijo E1 do E9, stavbe za kulturne dejavnosti, verske obrede, Svetega sedeža, stavbe tujih držav in mednarodnih organizacij, ki so oproščene plačila lokalne dohodnine glede na mednarodne pogodbe, hribovska in gorska kmetijska zemljišča, stavbe, ki jih uporabljajo davkoplačevalci določeni v Zakonu o dohodnini za neprofitno dejavnost pomoči, socialne varnosti, zdravstvenega varstva, izobraževanja, bivanja in športnih aktivnosti, kmetijskih stavb v funkciji znotraj podjetij, lociranih v gorskih občinah.

Osnovna davčna stopnja je določena v višini 0,4% za primarne nepremičnine in njene pritikline. Občine lahko to stopnjo znižajo ali zvišajo za 0,2%.

Davek se plačuje dvakrat letno, 16. junija in 16. decembra.

## **Latvija**

Davek na nepremičnine je v Latviji določen na podlagi zakona o davku na nepremičnine (Law On Immovable Property Tax, 1998, zadnja sprememba 2012). Predmeti obdavčitve so nepremičnine, ki se nahajajo na ozemlju Republike Latvije, to so zemljišča, stavbe, vključno s tistimi nepremičninami, registriranimi v katastrskem informacijskem sistemu, ki pa niso namenjena izkoriščanju (obdelavi) in inženirske gradnje.

Plačniki davka so domače in tuje fizične in pravne osebe ter skupine oseb na osnovi pogodbe ali drugega sporazuma ali njihovi predstavniki, ki so lastniki ali pravni posestniki. Kot lastnik nepremičnine se po tem zakonu šteje oseba, katere lastniške pravice so vpisane v zemljiško knjigo. Pravni posestniki so osebe, katerih lastništvo nad zemljišči, stavbami in inženirskimi objekti je bilo v času zemljiške reforme ponovno vzpostavljeno. Sem spadajo tudi imetniki dednih pravic. V primeru državnih in lokalnih nepremičnin davek plačajo njihovi uporabniki.

Davčna osnova je katastrska vrednost na osnovi tržne kapitalske vrednosti.

Davčne stopnje so določene v naslednjih odstotkih od davčne osnove:

- 1,5 % za zemljišča in stavbe, razen stanovanjskih stavb in stanovanj,
- za stanovanjske stavbe in stanovanja ter pripadajoče garaže:
  - 0,2 % do 40.000 LVL (56.923 €)
  - 0,4 % od 40.000 do 75.000 (56.923 – 106.731 €)
  - 0,6 % nad 75.000€ (106.731 €),
- 3 % za neobdelana kmetijska zemljišča, razen za zemljišča, katerih površina ne presega 1 ha in tista, za katera veljajo zakonske omejitve pri kmetijskih dejavnostih.

Davka na nepremičnine se ne plačuje za nepremičnine lokalnih skupnosti, veleposlaništev in konzulatov tujih držav v primeru vzajemnosti ter nekaterih mednarodnih organizacij, objektov skupne rabe in inženirskih objektov (javni vodovod, ceste, podzemne ceste, mostovi, tuneli, železniški in mestni promet, viadukti, pristanišča, nasipi, električna in plinska napeljava, elektrarne, športni objekti), nepremičnine religioznih organizacij brez ekonomskih dejavnosti, zemljišč v naravnih območjih, kulturne spomenike, mlade gozdove, pokopališča z objekti za pogrebno in pokopališko dejavnost, pomožne objekte in njihova zemljišča, ki ne presegajo 25 m<sup>2</sup>, razen garaž, stavbe in inženirske objekte za kmetijsko rabo, stavbe, dele stavb in inženirske objekte nacionalne vojske, kazenskih ustanov in ustanov državne varnosti, policije, mejne straže, gasilcev in reševalcev, stavbe, namenjene za izobraževanje, zdravje in socialno varstvo, zavarovanje okolja, kulturnih ustanov (muzeji, knjižnice, opera ipd.).

Davčnim zavezancem z nižjimi dohodki se obračuna 90 % znesek davka. Za politično preganjane osebe, ki so bili lastniki ali posestniki zemljišča vsaj 5 let, se znesek davka obračuna v višini 50%, če se ta zemljišča niso uporabljala za ekonomsko aktivnost.

Davčno obdobje za davek na nepremičnine je koledarsko leto (davčno leto). Davek se izračuna na podlagi davčne osnove na dan 1. januarja davčnega leta. Najnižji znesek davka na nepremičnine je 5 LVL (7,11 €), tudi v primeru, ko je obračun davka manj kot 5 LVL. Izjema so davčne zavezance z nižjimi dohodki, pri katerih davek v enem letu ne presega 5 LVL in v tem primeru se jim obračuna davek za več let skupaj, tako, da skupni znesek davka presega 5 LVL.

Katastrsko vrednost nepremičnin določi Državna geodetska služba na podlagi zakona o državnem nepremičninskem katastru. Podatki vpisani v katastrskem informacijskem sistemu so uporabljeni pri odmeri davka na nepremičnine. Lokalne skupnosti pošljejo davčnim zavezancem obvestila o plačilu davka za tekoče davčno leto do 15. februarja zadevnega leta. Davek zapade v plačilo štirikrat na leto (ne kasneje kot 31. marca, 15. maja, 15. avgusta in 15. novembra), v znesku  $\frac{1}{4}$  letnega davka, lahko pa se davek plača samo enkrat na leto.

## **Irska**

Lokalni davek na nepremičnine je določen na podlagi zakona o lokalnem davku na premoženje (Local Property Tax Act, zadnja sprememba 2013). Gre za letni samo ocenjeni davek, določen na podlagi tržne vrednosti vseh stanovanjskih nepremičnin, ki je stopil v veljavo 1. julija 2013. Zavezanci za plačilo davka so lastniki stanovanjskih nepremičnin in zakupniki (najemniki) po 20 letih zakupa ali doživljenjskega zakupa (najema). Davčne stopnje so določene v osnovni višini 0,18% do vrednosti 1 mio.€ in 0,25% nad tem zneskom. Od 1. januarja 2015 bodo lokalne skupnosti lahko zvišale ali znižale davčno stopnjo za 0,15% glede na osnovno višino. Davčni prihodki se uporabljajo za določene lokalne storitve kot npr. za javne parke, prostore za prosti čas, knjižnice, čiščenje in vzdrževanje ulic, cestno razsvetljavo, gasilce in prvo pomoč, planiranje in razvoj ipd. Oprostitve plačila davka veljajo za: novo zgrajene in neprodane nepremičnine, nepremičnine javnih in dobrodelnih ustanov, ki se uporabljajo za domovanje starejših in invalidnih oseb, nezasedene osnovne nepremičnine zaradi dolgotrajnih psihičnih in fizičnih bolezni, nepremičnine diplomatskih in konzularnih predstavništav, trgovske nepremičnine; nove in nerabljene nepremičnine ter rabljene in prvič kupljene nepremičnine med 1. 1. 2013 in 31. 12. 2016 so oproščene do konca leta 2016. Sistem odložljivosti plačila davka velja za davčne zavezance, ki ne morejo plačati tega davka, katerih bruto dohodek ne presega 15.000€ za eno osebo in 25.000€ za dve osebi.

Na Irskem je določen tudi davek na poslovne in industrijske nepremičnine (Rates). Zavezanci za plačilo davka so lastniki teh nepremičnin, davčna osnova je tržna vrednost nepremičnin in se obračunava na podlagi vrednotenja, ki ga opravljajo pooblašteni cenilci nepremičnin za celotno državo. Letne davčne stopnje so različne glede na vrednost teh vrst nepremičnin in določene s strani davčnih uradov (88). Oprostitve veljajo za kmetijske stavbe, zemljišča uporabljena za kmetijstvo, hortikulturo, gozd in šport, nepremičnine, uporabljene izključno za javno in dobrodelno rabo, znanost, literaturo in umetnost, travnati nasipi brez komercialne dejavnosti, svetilniki, boje in druga sredstva za protiletalsko zaščito. Delna oprostitev pa je določena za rudnike 7 let po odprtju, naftne izvire 20 let po prvem izteku in določene industrijske nepremičnine z jamstvom države.

## **6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA**

### **6.1 Presoja administrativnih posledic**

#### **a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:**

Ocenjuje se, da bo zaradi ukinitve razlikovanja med rezidenčnimi in nerezidenčnimi nepremičninami manjši pritisk na upravne enote za spreminjanje stalnega prebivališča, kot tudi za na GURS glede spreminjanja podatkov z namenom znižanja davčne obveznosti za

stanovanjske nepremičnine, saj bo davčno breme trenutno opredeljenih nerezidenčnih nepremičnin nižje od prvotno izračunanega v informativnih izračunih, brez spreminjanja podatkov.

**b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:**

Ne glede na predlog za ukinitvev razlikovanja med rezidenčnimi in nerezidenčnimi stanovanjskimi nepremičninami se obveznost državljanov za pravilno prijavo prebivališča (torej prijavo stalnega prebivališča na naslovu, kjer dejansko bivajo in v primeru večstanovanjske stavbe prijavo na naslovu, ki vsebuje tudi številko stanovanja) in pravilno ureditev stvarnopравnih razmerij (izbris pretečene osebne služnosti iz zemljiške knjige ali vzpostavitev dejanske osebne služnosti v zemljiški knjigi) ne spreminja.

**6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:**

Jh ni.

**6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:**

Jih ni.

**6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:**

Z ukinitvijo razlikovanja med rezidenčnimi in nerezidenčnimi stanovanjskimi nepremičninami je pričakovati, da bo manj primerov, ko bi bili davčni zavezanci izpostavljeni socialni stiski zaradi učinkov davka, poleg tega pa se bo skupna davčna obremenitev zavezancev, ki imajo v lasti nerezidenčne stanovanjske nepremičnine, bistveno znižala.

**6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:**

Jih ni.

**6.6 Presoja posledic za druga področja**

Jih ni.

**6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:**

**Za izvajanje predpisa bo pristojna Davčna uprava Republike Slovenije.**

**6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:**

Jih ni.

**7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:**

Zaradi nujnosti sprememb, ki so v korist zavezancev in kratkih časovnih rokov, javnost pri pripravi rešitev ni bila pozvana k sodelovanju.

**8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles:**

- dr. Uroš Čufer, minister za finance
- mag. Mateja Vraničar, državna sekretarka
- mag. Mitja Mavko, državni sekretar

- mag. Irena Popovič, generalna direktorica
- Jožica Kastelic, vodja sektorja
- mag. Neva Žibrik, sekretarka
- Špela Kač, podsekretarka



## II. BESEDILO ČLENOV:

### 1. člen

V Zakonu o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13 in 11/14 – sklep US) se v drugem odstavku 6. člena v 1. točki v drugi alineji črta beseda »rezidenčne« in črta tretja alineja.

Črta se tretji odstavek.

V dosedanem četrtem odstavku, ki postane tretji odstavek, se črta besedilo »rezidenčne in nerezidenčne«.

V dosedanem petem odstavku, ki postane četrti odstavek, se beseda »četrtem« nadomesti z besedo »tretjem«.

Dosedanji šesti odstavek postane peti odstavek.

V dosedanem sedmem odstavku, ki postane šesti odstavek, se v prvem stavku beseda »peti« nadomesti z besedo »četrti«.

Dosedanji osmi do deseti odstavek postanejo sedmi do deveti odstavek.

V dosedanem enajstem odstavku, ki postane deseti odstavek, se beseda »devetim« nadomesti z besedo »osmim« in besedilo »devetega in desetega« nadomesti z besedilom »osmega in devetega«.

### 2. člen

V prvem odstavku 7. člena se črta beseda »rezidenčne« in beseda »četrtga« nadomesti z besedo »tretjega«.

### 3. člen

V prvi alineji 9. člena se beseda »četrtga« nadomesti z besedo »tretjega« in besedilo »petim, šestim in sedmim« nadomesti z besedilom »četrtim, petim in šestim«.

V drugi alineji se beseda »četrtga« nadomesti z besedo »tretjega«.

### 4. člen

V prvem odstavku 17. člena se črta 2. točka, dosedanje 3. do 16. točka pa postanejo 2. do 15. točka.

Črta se tretji odstavek

V četrtem odstavku, ki postane tretji odstavek, se besedilo »1., 2. in 8. točke« nadomesti z besedilom »1. in 7. točke«.

V petem odstavku, ki postane četrti odstavek, se besedilo »3. točke« nadomesti z besedilom »2. točke«.

V šestem odstavku, ki postane peti odstavek, se besedilo »4. točke« nadomesti z besedilom »3. točke«.

V sedmem odstavku, ki postane šesti odstavek, se besedilo »5., 6. in 7. točke« nadomesti z besedilom »4., 5. in 6. točke«.

V osmem odstavku, ki postane sedmi odstavek, se besedilo »9. točke« nadomesti z besedilom »8. točke«.

V devetem odstavku, ki postane osmi odstavek, se besedilo »10. točke« nadomesti z besedilom »9. točke«.

V desetem odstavku, ki postane deveti odstavek, se besedilo »11. točke« nadomesti z besedilom »10. točke«.

V enajstem odstavku, ki postane deseti odstavek, se besedilo »12. točke« nadomesti z besedilom »11. točke«.

V dvanajstem odstavku, ki postane enajsti odstavek, se besedilo »13. točke« nadomesti z besedilom »12. točke«.

V trinajstem odstavku, ki postane dvanajsti odstavek, se besedilo »14. točke« nadomesti z besedilom »13. točke«.

V štirinajstem odstavku, ki postane trinajsti odstavek, se besedilo »15. in 16. točke« nadomesti z besedilom »14. in 15. točke«.

Petnajsti do osemnajsti odstavki postanejo štirinajsti do sedemnajsti odstavki.

V devetnajstem odstavku, ki postane osemnajsti odstavek, se besedilo »2., 5., 6., 7., 11. in 13. točke ter podatka o davčni številki agrarne skupnosti iz 12. točke« nadomesti z besedilom »4., 5., 6., 10. in 12. točke ter podatka o davčni številki agrarne skupnosti iz 11. točke«.

#### 5. člen

V prvem odstavku 24. člena se beseda »četrtga« nadomesti z besedo »tretjega«.

V drugem odstavku se v prvem stavku beseda »četrtga« nadomesti z besedo »tretjega« in beseda »petim« z besedo »četrtim«.

#### 6. člen

V tretjem odstavku 27. člena se besedilo »1. aprila 2014« nadomesti z besedilom »1. maja 2014«.

#### 7. člen

28. člen se spremeni tako, da se glasi:

»28. člen  
(odmera, vročitev in plačilo davka v letu 2014)

(1) Ne glede na 3. in 5. člen ter prvi odstavek 10. člena tega zakona se davek za leto 2014 odmeri za nepremičnine, ki so določene ali bi morale biti določene v registru nepremičnin na dan 1. maja 2014, ob upoštevanju podatkov o nepremičninah na dan 1. maja 2014 in od davčne osnove, ki je posplošena tržna vrednost nepremičnine, ugotovljena s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in pripisana nepremičnini v registru nepremičnin 1. maja 2014. Ne glede na 4. člen tega zakona se davek za leto 2014 odmeri osebam, ki so na dan 1. maja 2014 evidentirane v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin kot zavezanci.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se kot davčna osnova za stanovanjske nepremičnine za leto 2014 upošteva 80 % posplošene tržne vrednosti nepremičnin.

(3) Ne glede na drugi odstavek 10. člena tega zakona se davek za leto 2014 odmeri z odločbo, ki jo izda davčni organ po uradni dolžnosti najkasneje do 15. julija 2014.

(4) Ne glede na četrti odstavek 12. člena tega zakona mora davčni zavezanec v primeru, če do 31. julija 2014 ni prejel odločbe, ki se vroča z navadno vročitvijo, o tem najkasneje do 15. avgusta 2014 obvestiti davčni organ, s čimer izpodbija domnevo vročitve po zakonu, ki ureja davčni postopek. Davčni organ takemu zavezancu vroči odločbo o odmeri davka z osebno vročitvijo najkasneje do 31. avgusta 2014.

(5) Ne glede na prvi stavek prvega odstavka 13. člena tega zakona plačujejo v letu 2014 fizične osebe davek v največ štirih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 30. septembra 2014, drugi 31. oktobra 2014, tretji 30. novembra 2014 in četrti 31. decembra 2014.

(6) Ne glede na drugi odstavek 13. člena tega zakona plačujejo v letu 2014 pravne osebe davek v največ štirih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 30. septembra 2014, drugi 31. oktobra 2014, tretji 30. novembra 2014 in četrti 31. decembra 2014. Davek se plačuje v dveh enakih obrokih, če znesek davka za plačilo ne presega 4.000 eurov, v treh enakih obrokih, če je znesek davka za plačilo od 4.000 do 6.000 eurov in v štirih enakih obrokih, če znesek davka presega 6.000 eurov.

(7) Ne glede na tretji odstavek 13. člena tega zakona se v primeru, da davek ne presega 50 eurov za fizične osebe oziroma 500 eurov za pravne osebe, davek v letu 2014 plača v enem obroku, ki zapade v plačilo najkasneje 30. septembra 2014.

(8) Ne glede na 18. člen tega zakona geodetska uprava v letu 2014 pošlje podatke o nepremičninah, ki so predmet obdavčitve, o njihovi posplošeni tržni vrednosti ter zavezancih po stanju v registru nepremičnin na dan 1. maja leta 2014, davčnemu organu najkasneje do 26. maja 2014.«.

## 8. člen

Ta zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

### III. OBRAZLOŽITEV:

#### K 1. členu:

Drugi odstavek 6. člena ZDavNepr določa višino davčnih stopenj za odmero davka na nepremičnine. Za stanovanjske nepremičnine se s spremembo druge in tretje alineje 1. točke omenjenega odstavka določa enotna davčna stopnja v višini 0,15 %. Davčna stopnja bo torej za to vrsto nepremičnin enaka ne glede na to, ali je nepremičnina zasedena oziroma prazna. Različni davčni stopnji za t.im. rezidenčne in nerezidenčne stanovanjske nepremičnine se torej ukinjata, zato se črta tudi opredelitev rezidenčnosti in nerezidenčnosti v tretjem odstavku istega člena.

Posledično se v dosedanjem četrtem do enajstem odstavku 6. člena ZDavNepr črtata besedi »rezidenčne« in »nerezidenčne« ter ustrezno spremenijo oštevilčenja odstavkov in sklicevanja.

#### K 2. do 5. členu:

Spremembe 6. člena ZDavNepr terjajo ustrezne redakcijske prilagoditve v prvem odstavku 7. člena, 9., 17. in 24. členu ZDavNepr.

#### K 6. členu:

S spremembo se določa, da se bodo za odmero davka v letu 2014 upoštevali podatki v registru nepremičnin na presečni datum 1. maja 2014. S tem se za mesec dni podaljšuje rok za popraviljanje in usklajevanje podatkov v registru nepremičnin.

#### K 7. členu:

Zaradi popolnejše ureditve podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin se za en mesec podaljšuje rok za spreminjanje podatkov v registru nepremičnin (podaljšuje se tudi rok za naročanje strank). Lastniki nepremičnin bodo lahko urejali in spreminjali podatke o nepremičninah v registru nepremičnin do 30. aprila 2014. Predloge za spremembe podatkov bodo lahko podajali na lokacijah geodetskih pisarn, na katere bodo naročeni glede na proste termine, pisno ali elektronsko.

Zaradi zamika roka za urejanje podatkov v registru nepremičnin se spreminja 28. člen ZDavNepr, ki ureja odmero, vročitev in plačilo davka v letu 2014. In sicer se določa, da se v letu 2014 kot stanje podatkov o nepremičninah in stanje podatkov o zavezancih upošteva podatke na dan 1. maja 2014. Rok za posredovanje podatkov iz registra nepremičnin na DURS se zamika na 26. maj 2014. S tem za mesec in pol podaljšajo tudi roki za izdajo odločb o odmeri davka in spremeni zapadlost obrokov plačil davka za leto 2014. Kot rok za izdajo odločbe se določa 15. julij 2014, kot rok za plačilo prvega obroka pa 30. september 2014. Pri tem se upošteva tudi čas, potreben za izdajo odločbe z osebno vročitvijo za primere, ko zavezanci odločb ne bodo prejeli. Zamiku datumov se prilagajajo tudi drugi datumi. Zaradi podaljšanja rokov za urejanje podatkov se bo davek v letu 2014 plačeval v največ štirih obrokih.

#### K 8. členu:

Določa se, da začne ta zakon veljati že naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Predlagan krajši rok uveljavitve se predlaga, ker so vse predlagane spremembe v korist lastnikov nepremičnin in se jih želi uveljaviti čim prej, vsekakor pa tako, da jih bo mogoče v celoti začeti izvajati najkasneje pred ali ob prvi odmeri davka na nepremičnine v letu 2014.

#### IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

### Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13)

#### 6. člen

#### (davčne stopnje)

(1) Davčne stopnje so določene po skupinah nepremičnin, in sicer za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči, na katerih stojijo, glede na model vrednotenja in šifro dejanske rabe, za zemljišča pa glede na model vrednotenja, kot je nepremičnini pripisan v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, v skladu s Seznamom skupin nepremičnin ali delov nepremičnin, ki je Priloga I tega zakona in njegov sestavni del.

(2) Davčne stopnje znašajo:

1. za stavbe ali dele stavb skupaj z zemljišči, na katerih stojijo:

- 0,15 % za rezidenčne stanovanjske nepremičnine;
- 0,50 % za nerezidenčne stanovanjske nepremičnine;
- 0,75 % za poslovne in industrijske nepremičnine, razen energetskih nepremičnin;
- 0,40 % za energetske nepremičnine;
- 0,30 % za kmetijske stavbe;
- 0,50 % za druge stavbe.

2. za zemljišča brez stavb:

- 0,15 % za kmetijska zemljišča;
- 0,07 % za gozdna zemljišča;
- 0,75 % za zemljišča za poslovno in industrijsko rabo;
- 0,40 % za zemljišča za namene energetike;
- 0,50 % za zemljišča za gradnjo stavb;
- 0,50 % za ostala zemljišča;
- 0,15 % za zemljišča za stanovanjsko rabo (funkcionalna zemljišča).

(3) Za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino se šteje nepremičnina, ki se v skladu s seznamom iz Priloge I tega zakona po modelu in šifri dejanske rabe uvršča med stanovanjske nepremičnine in ima v njej na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, zavezanec prijavljeno stalno prebivališče, oziroma zavezanec, ki ni državljan Republike Slovenije, prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Če ima nepremičnino v lasti več solastnikov oziroma skupnih lastnikov, se za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino šteje delež nepremičnine solastnika oziroma idealni delež skupnega lastnika, ki ima na njej prijavljeno stalno prebivališče. Za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino se šteje tudi nepremičnina, v kateri je v letu pred letom, za katerega se davek odmerja, v evidenci trga

nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, najmanj šest mesecev evidentiran najemni pravni posel neprofitne oddaje ali oddajanje na prostem trgu. Vse ostale stanovanjske nepremičnine se štejejo za nerezidenčne.

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena se za rezidenčne in nerezidenčne stanovanjske nepremičnine, katerih vrednost presega 500.000 eurov, davčna stopnja iz drugega odstavka tega člena za vrednost nad 500.000 eurov poveča za 0,25 odstotne točke.

(5) Občina lahko v skladu z merili svoje prostorske in ekonomske politike davčne stopnje, določene v drugem in četrtem odstavku tega člena, v delu, ki pripada občini, poveča ali zmanjša za največ 50 %.

(6) Ne glede na prejšnji odstavek občina, ki v letu pred letom odmere davka prejema iz državnega proračuna finančno izravnavo, davčnih stopenj, določenih s tem členom, ne sme zmanjšati.

(7) Ne glede na peti odstavek tega člena občina za nelegalne gradnje davčnih stopenj ne sme povečati ali zmanjšati, davčnih stopenj za kmetijska in gozdna zemljišča, druge stavbe, ki so stavbe za javno rabo ter za nepremičnine za namene obrambe, pa ne sme povečati. Kot nepremičnine za namene obrambe se štejejo nepremičnine ali deli nepremičnin, ki so kot take v skladu s predpisi, ki urejajo določanje objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, evidentirane v registru nepremičnin.

(8) Merila in kriteriji iz petega odstavka tega člena se lahko določijo glede na:

- lego nepremičnine, določeno z enoto urejanja prostora v občinskem prostorskem načrtu;
- podrobnejšo razdelitev nepremičnin v skupine iz seznama iz Priloge I tega zakona.

(9) Občina spremembe davčnih stopenj za nepremičnine na njenem območju določi z odlokom in javno objavi do 31. decembra leta pred letom, za katero se davek odmerja. Občinski odlok, ki ga občina objavi po datumu, določenem v prejšnjem stavku, se upošteva pri odmeri davka v letu po letu objave odloka. Spremembe davčnih stopenj se določijo v odstotkih na največ tri decimalke natančno.

(10) Geodetska uprava najkasneje do 15. januarja leta, za katero se davek odmerja, občinam pošlje podatke o identifikatorjih vseh nepremičnin, določenih v registru nepremičnin na njihovem območju po stanju na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, ki jim občine pripišejo podatek o spremembi davčne stopnje. Tako dopolnjene podatke občine vrnejo geodetski upravi najkasneje do 1. februarja leta, za katero se davek odmerja.

(11) Davčne stopnje, določene v skladu z devetim odstavkom tega člena, veljajo tudi za odmere v naslednjih letih, dokler občina na način iz devetega in desetega odstavka tega člena ne določi in objavi novih stopenj ali se te ne razveljavijo.

## **7. člen**

### **(obdavčitev nelegalnih gradenj)**

(1) Za nepremičnine, ki so nelegalne gradnje, se za rezidenčne stanovanjske nepremičnine davčna stopnja določi v višini 0,5 %, za druge vrste nepremičnin pa po vrstah nepremičnin davčne stopnje iz drugega in četrtega odstavka 6. člena tega zakona povišajo za trikrat. Davčne stopnje se določijo v odstotkih na tri decimalna mesta natančno.

(2) Za nelegalno gradnjo po tem zakonu šteje stavba ali del stavbe, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

– za stavbo ali del stavbe je izdana pravnomočna inšpekcijska odločba zaradi nelegalne gradnje po predpisih o graditvi objektov, ki je na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, evidentirana v registru nepremičnin,

– za stavbo ali del stavbe inšpekcijska odločba iz prejšnje alineje na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, ni izvršena (stavba ali del stavbe ni porušen ali zanj ni izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje).

## **9. člen**

### **(delitev davka)**

Prihodki od davka se delijo:

– proračunom občin, od davka za nepremičnine na njihovem območju, v višini 50 % od davka, odmerjenega ob upoštevanju davčnih stopenj iz drugega in četrtega odstavka 6. člena in prvega odstavka 7. člena tega zakona ter povečanj oziroma zmanjšanj v skladu s petim, šestim in sedmim odstavkom 6. člena tega zakona, razen davka, odmerjenega od gozdnih zemljišč v delu, ki pripada občinam, ki se nakazuje na poseben podračun proračuna države in nameni občinam za vzdrževanje gozdnih cest v skladu s predpisi o gozdovih,

– proračunu Republike Slovenije, v višini 50 % od davka, odmerjenega ob upoštevanju davčnih stopenj iz drugega in četrtega odstavka 6. člena in prvega odstavka 7. člena tega zakona.

## **17. člen**

### **(novi podatki v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin)**

(1) Poleg podatkov, ki jih določa zakon, ki ureja evidentiranje nepremičnin, se v registru nepremičnin za namene tega zakona vodijo tudi:

1. leto, v katerem so izpolnjeni pogoji za določitev nepremičnine;
2. podatek o rezidenčnosti stanovanjske nepremičnine;
3. imetnik osebne služnosti;
4. pravnomočna inšpekcijska odločba o nelegalni gradnji;
5. nepremičnina v lasti tujih držav za opravljanje dejavnosti diplomatskih in konzularnih predstavništev;
6. nepremičnina v lasti mednarodnih organizacij, ki se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti;
7. nepremičnina v lasti institucij EU v Sloveniji, ki se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti in za katere velja oprostitev plačila davka v skladu z mednarodnimi pogodbami;
8. delež zemljišča, ki je določeno kot varovalni gozd, gozdni rezervat ali gozd s posebnim namenom brez ukrepanja;
9. delež površine zemljišča javnega dobra pod infrastrukturnim objektom;
10. delež neplodnega zemljišča s šifro dejanske rabe 5000 in 6000;
11. nepremičnine za namene obrambe;
12. nepremičnine v solastnini oziroma skupni lastnini članov agrarne skupnosti ter naziv in davčna številka agrarne skupnosti;
13. odstotek povečanja ali zmanjšanja davčnih stopenj;
14. oseba, ki opravlja dejavnost proizvodnje električne energije, dejavnost izkoriščanja mineralnih surovin, pristaniško dejavnost, letališko dejavnost in dejavnost bencinskih servisov ter delež nepremičnine ali dela nepremičnine, ki se za opravljanje njene dejavnosti uporablja;
15. podatek, da je nepremičnina kulturni spomenik, ki ni arheološko najdišče, naselbinski spomenik in zavarovana kulturna krajina in ni stanovanjska, poslovna, industrijska ali energetska nepremičnina ali kmetijska stavba;
16. registrirane verske skupnosti in njihovih sestavni deli.

- (2) Način vodenja in podrobnejši opis podatkov iz prejšnjega odstavka določi vlada.
- (3) Za evidentiranje podatka o rezidenčnosti stanovanja ministrstvo, pristojno za register prebivalstva, omogoči geodetski upravi dostop do podatkov o stalno in začasno prijavljenih osebah na naslovu ter o spremembah teh podatkov.
- (4) Podatke iz 1., 2. in 8. točke prvega odstavka tega člena v registru nepremičnin določi geodetska uprava.
- (5) Podatke iz 3. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin zemljiškoknjižno sodišče.
- (6) Podatke iz 4. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin inšpektorat, pristojen za promet, energetiko in prostor.
- (7) Podatke iz 5., 6. in 7. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin ministrstvo, pristojno za zunanje zadeve.
- (8) Podatke iz 9. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin organ, pristojen za posamezno gospodarsko javno infrastrukturo.
- (9) Podatke iz 10. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin ministrstvo, pristojno za kmetijstvo in okolje. Geodetska uprava te podatke evidentira tudi v zemljiškem katastru.
- (10) Podatke iz 11. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin ministrstvo, pristojno za obrambo.
- (11) Podatke iz 12. točke prvega odstavka tega člena sporočijo v register nepremičnin upravne enote, na podlagi sporočila predsednika agrarne skupnosti.
- (12) Podatke iz 13. točke prvega odstavka tega člena občine sporočijo geodetski upravi na del nepremičnine natančno.
- (13) Podatek iz 14. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin oseba, ki opravlja dejavnost, za opravljanje letališke dejavnosti pa ministrstvo, pristojno za to dejavnost.
- (14) Podatek iz 15. in 16. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin ministrstvo, pristojno za kulturo.
- (15) Podatki se v register nepremičnin ali zemljiški kataster sporočijo preko identifikatorjev nepremičnin najkasneje do 31. decembra leta pred letom, za katero se davek odmerja.
- (16) V evidenci trga nepremičnin se vodi tudi podatek o neprofitnem najemu na podlagi upravne ali sodne odločbe in podatek o prekinitvi pogodbe o finančnem najemu.
- (17) Podatek o neprofitnem najemu na podlagi upravne ali sodne odločbe sporoči v evidenco trga nepremičnin najemodajalec.
- (18) Podatek o prekinitvi pogodbe o finančnem najemu sporoči v evidenco trga nepremičnin lizingodajalec.
- (19) Podatki iz prvega odstavka tega člena so javni, razen podatkov iz 2., 5., 6., 7., 11. in 13. točke ter podatka o davčni številki agrarne skupnosti iz 12. točke.



## **24. člen**

### **(davčne stopnje za leta 2014, 2015 in 2016)**

(1) Za leto 2014 se davek odmeri ob upoštevanju stopenj iz drugega in četrtega odstavka 6. člena ter prvega odstavka 7. člena tega zakona.

(2) Za leti 2015 in 2016 se davek odmeri ob upoštevanju stopenj iz drugega in četrtega odstavka 6. člena ter prvega odstavka 7. člena tega zakona in povečanja stopenj, ki ga občine lahko določijo v skladu s petim odstavkom 6. člena tega zakona. V letih 2015 in 2016 občine stopenj ne morejo zmanjšati.

## **27. člen**

### **(obveščanje lastnikov nepremičnin v letu 2014)**

(1) Geodetska uprava najkasneje do 1. februarja 2014 vsem lastnikom nepremičnin in vsem drugim davčnim zavezancem, določenim na podlagi 4. člena tega zakona, v skladu s postopkom, ki je predpisan za poskusni izračun vrednosti nepremičnin po zakonu, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, pošlje obvestila o podatkih o nepremičninah, posplošeni tržni vrednosti, ki je pripisana nepremičninam na dan priprave obvestila, s pripisanim informativnim podatkom o davčnih stopnjah in o izračunanem davku na nepremičnine.

(2) Za nepremičnine v lasti Republike Slovenije in občin se obvestila pošljejo upravljavcem nepremičnin, ki so evidentirani v registru nepremičnin, če upravljavec nepremičnin ni evidentiran, pa Vladi Republike Slovenije oziroma posamezni občini.

(3) Podatki, ki bodo v registru nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin evidentirani po stanju na dan 1. aprila 2014, bodo uporabljeni za odmero davka za leto 2014.

(4) Geodetska uprava objavi podrobnejša navodila o sporočanju sprememb podatkov iz obvestila na svojih spletnih straneh.

## **28. člen**

### **(odmera, vročitev in plačilo davka v letu 2014)**

(1) Ne glede na 3. in 5. člen ter prvi odstavek 10. člena tega zakona, se davek za leto 2014 odmeri za nepremičnine, ki so določene ali bi morale biti določene v registru nepremičnin na dan 1. aprila 2014, ob upoštevanju podatkov o nepremičninah na dan 1. aprila 2014 in od davčne osnove, ki je posplošena tržna vrednost nepremičnine, ugotovljena s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in pripisana nepremičnini v registru nepremičnin 1. aprila 2014. Ne glede na 4. člen tega zakona se davek za leto 2014 odmeri osebam, ki so na dan 1. aprila 2014 evidentirane v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin kot zavezanci.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se kot davčna osnova za stanovanjske nepremičnine za leto 2014 upošteva 80 % posplošene tržne vrednosti nepremičnin.

(3) Ne glede na drugi odstavek 10. člena tega zakona se davek za leto 2014 odmeri z odločbo, ki jo izda davčni organ po uradni dolžnosti najkasneje do 31. maja 2014.

(4) Ne glede na četrti odstavek 12. člena tega zakona mora davčni zavezanec v primeru, če ni prejel odločbe, ki se vroča z navadno vročitvijo, do 15. junija 2014, o tem najkasneje do 30. junija 2014 obvestiti davčni organ, s čimer izpodbija domnevo vročitve po zakonu, ki ureja davčni postopek. Davčni organ takemu zavezancu vroči odločbo o odmeri davka z osebno vročitvijo najkasneje do 15. julija 2014.

(5) Ne glede na prvi odstavek 13. člena tega zakona plačujejo v letu 2014 fizične osebe davek v največ štirih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 16. avgusta 2014, drugi 15. septembra 2014, tretji 15. oktobra 2014 in četrti 15. novembra 2014.

(6) Ne glede na drugi odstavek 13. člena tega zakona plačujejo v letu 2014 pravne osebe davek v največ petih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 16. avgusta 2014, drugi 15. septembra 2014, tretji 15. oktobra 2014, četrti 15. novembra 2014 in peti 15. decembra 2014. Pravne osebe v letu 2014 plačujejo davek v petih obrokih, če znesek davka presega 6.000 eurov.

(7) Ne glede na 18. člen tega zakona geodetska uprava v letu 2014 pošlje podatke o nepremičninah, ki so predmet obdavčitve, o njihovi posplošeni tržni vrednosti ter zavezancih po stanju v registru nepremičnin na dan 1. maja leta 2014, davčnemu organu najkasneje do 15. maja 2014.

## **V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU**

Predlagatelj zakona v skladu s prvim odstavkom 143. člena Poslovnika Državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10 in 80/13) predlaga, da Državni zbor Republike Slovenije obravnava predlog zakona po nujnem postopku, da se preprečijo težko popravljive posledice za delovanje države, do katerih bi prišlo, če zakon ne bi bil uveljavljen pred prvo odmero davka na nepremičnine.

S predlogom zakona se izenačuje rezidenčne in nerezidenčne nepremičnine oziroma se ukinja višja davčna stopnja za nerezidenčne nepremičnine ter se vse stanovanjske nepremičnine obdavči z enotno 0,15 % davčno stopnjo. Nujni postopek je potreben, da se pred prvo odmero davka na nepremičnine, tudi upoštevajoč postopek, ki teče pred ustavnim sodiščem v zvezi s pobudami in zahtevami za oceno ustavnosti Zakona o davku na nepremičnine, spremeni ureditev, ki je pri širši javnosti in strokovni javnost povzročila največ nerazumevanja in odpora. Zaradi razlikovanja med rezidenčnimi in nerezidenčnimi nepremičninami so davčni zavezanci množično spreminjali in urejali svoja stvarnopravna razmerja na nepremičninah in spreminjali lastništvo. Prav tako pa lastniki množično preverjajo in popravljajo podatke o svojih nepremičninah na GURS. Obseg teh aktivnosti je tako velik, da ne bo mogoče sprejeti in obdelati vseh pripomb do konca marca 2014. Zato se predlaga zamik obdobja, v katerem je mogoče še preveriti in popraviti podatke za prvo odmero davka za mesec dni, in sicer na konec aprila 2014. Obenem se geodetski upravi podaljšuje čas za pripravo podatkov za odmero na mesec dni. Zaradi teh sprememb je potrebno za mesec in pol zamakniti tudi rok za izdajo odmernih odločb v letu 2014 in s tem zamakniti tudi roke plačila davka v letu 2014.

Da bi se preprečili nadaljnji negativni učinki, ki nastajajo zaradi razlikovanja v obdavčitvi rezidenčnih in nerezidenčnih stanovanjskih nepremičnin in relativno kratkega roka za preveritev in usklajevanje podatkov v registru nepremičnin z dejanskim stanjem, se predlaga sprejetje zakona po nujnem postopku.